

I. OPIS TECHNICZNY DO PLANU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. Część formalno – prawna.

I.1. Dane ewidencyjne :

- **Obiekt:** BUDOWA INKUBATORA PRZETWÓRSTWA LOKALNEGO W ŁOJEWIE
- **Adres:** 88-101 Łojewo, działka nr 132/3 i 195/9
- **Inwestor:** URZĄD GMINY INOWROCŁAW, ul. Królowej Jadwigi 43, 88-100 Inowrocław

I.2. Podstawa opracowania :

- a) szczegółowe wytyczne Inwestora, uzgodnienia, spotkania robocze, uzgodnienia międzybranżowe,
- b) mapa sytuacyjno-wysokościowa z granicami i urządzeniami podziemnymi w skali 1:500,
- c) Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- d) wizja lokalna na terenie,
- e) opinia geotechniczna,
- f) przepisy prawa budowlanego i pokrewne, rozporządzenia wykonawcze, normy budowlane i branżowe oraz dane z literatury fachowej.

I.3. Uzgodnienia dokumentacji:

- a) W zakresie ochrony przeciwpożarowej z Rzeczoznawcą ds. ppoż.
- b) W zakresie spraw higienicznno-sanitarnych z Rzeczoznawcą ds. hig.-sanit.

I.4. Dokumenty formalno – prawne:

- a) Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- b) Oświadczenie projektantów o wykonaniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Przedmiot Inwestycji :

Inwestycja polega na budowie inkubatora przetwórstwa lokalnego w Łojewie. Projektowany inkubator w rzucie poziomym składa się z trzech połączonych ze sobą prostokątów o równej szerokości: dwóch równolegle ułożonych do siebie oraz 1 prostopadłego – łącznika. Budynek o wymiarach zewnętrznych: 25,37m x 13,14m jest budynkiem parterowym z dachem wielospadowym o kącie nachylenia 25°.

3. Istniejący stan zagospodarowania działki :

- a) Przedmiotowe działki 132/3 oraz 195/9 zlokalizowane są w miejscowości Łojewo.
- b) Teren działek jest ze spadkiem w stronę zachodnią, na końcu zakończony skarpą.
- c) Nieruchomości są nie ogrodzone.
- d) Na działce nr 195/9 jest zlokalizowany budynek gospodarczy przeznaczony do rozbiórki.
- e) Sąsiedztwo projektowanego budynku stanowią działki zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi

oraz garażowymi. Najbliższe sąsiedztwo stanowi:

- od strony północnej – droga gminna (w odległości min. 4,0m),
- od strony południowej – zabudowa mieszkalna oraz garażowa (w odległości 11,36m),
- od strony zachodniej – teren rekreacyjny nadbrzeża (w odległości min. 13,06m).

4. Projektowane zagospodarowanie działki

a) usytuowanie budynku na działce

Projektowany budynek będzie usytuowany w linii równoległej do istniejącej linii zabudowy w odległości 26,07m od nieprzekraczalnej linii zabudowy. Od strony północnej granicy działki, bardziej wysunięty narożnik budynku zlokalizowany jest w odległości 4,0m. Główne wejście usytuowane będzie od strony południowej. Dokładna lokalizacja zgodna z projektem zagospodarowania terenu.

b) układ komunikacyjny

- Wjazd i wyjazd projektuje się od strony wschodniej przez dz. nr 132/3 z drogi gminnej.
- Projektuje się miejsca parkingowe w ilości 6 sztuk o wymiarach 2,3 m x 5 m w tym jedno miejsce dla osób niepełnosprawnych o wymiarach 3,6 m x 5 m (przy utwardzonej drodze wewnętrznej). Parkingi należy utwardzić kostką brukową w kolorze grafitowym. Cztery miejsca postojowe wraz z miejscem dla osób niepełnosprawnych dostępne są z frontu budynku, kolejne dwa miejsca usytuowane są z tyłu budynku, z przeznaczeniem na postój dostaw towarów.
- Projektuje się drogę wewnętrzną utwardzoną kostką brukową w kolorze szarym. W części frontowej – droga dojazdowa do parkingu o szerokości 5,0 m oraz droga dla dostaw towaru prowadząca na tył budynku o szerokości 3 m zakończony placem manewrowym.
- Chodniki o szerokości 1,5 m należy wykonać z płyty chodnikowej kolorze szarym z obrzeżem trawnikowym z jednej kostki w kolorze grafitowym.

c) uzbrojenie techniczne

- **Energetyka** – budynek będzie zasilany z sieci energetycznej zgodnie z wydanymi warunkami technicznymi poprzez projektowane przyłącze elektroenergetyczne - wykonanego na podstawie przepisów odrębnych.
- **Telekomunikacja** budynek będzie posiadał podłączenie telekomunikacyjne - wykonane na podstawie przepisów odrębnych.
- **Zaopatrzenie w wodę** – instalacja w budynku będzie zasilana z sieci wodociągowej poprzez projektowane przyłącze wodociągowe – wg odrębnego proj. branży sanitarnej
Hydranty istniejące znajdują się w odległości mniejszej niż 75,0m od projektowanego budynku.
- **Kanalizacja sanitarna** – ścieki sanitarne z budynku odprowadzone będą poprzez przyłącze do kanalizacji sanitarnej – wg odrębnego proj. branży sanitarnej
- **Zaopatrzenie w energię cieplną** – z projektowanej kotłowni gazowej
- **Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych** – powierzchniowo na teren działki

d) ukształtowanie terenu i zieleni

W części frontowej działek od strony wschodniej – projektuje się zachować istniejący spadek terenu o nachyleniu 3,6% w stronę projektowanego budynku oraz na całej szerokości elewacji frontowej zastosować przeciwnachylenie 1%. Część centralna związana z bezpośrednią komunikacją budynku została zaprojektowana na jednym równym poziomie (82,20m n.p.m.). Różnicę spadku terenu należy zgubić w tylnej - zachodniej części działki 195/9 w spadku 6,15% oraz przy południowej granicy na szerokości 50 cm.

- zieleń istniejąca i projektowana

Na terenie projektowanej budowy znajdują się 2 drzewa przeznaczone do zachowania oraz krzewy w wieku poniżej 10 lat przeznaczone do wycinki. Po wykonaniu prac budowlanych nieutwardzony teren należy wyrównać, uporządkować i zagospodarować jako trawnik. W miejscach zaznaczonych należy sadzić krzewy zimozielone gat. Bukszpan (70szt.)

- utwardzenia na działce

Utwardzenia chodnika należy wykonać z płyty chodnikowej płukanej 35x35 gr. 5m w kolorze szarym, obrzeża z jednej kostki w kolorze grafitowym gr. 6 cm. Płyty należy wykonać na 5 cm warstwie podsypki z drobnego kruszywa oraz pospółce grubości 15 cm.

Drogę wewnętrzną oraz miejsca postojowe i utwardzenie śmietnika należy wykonać z kostki brukowej

10 cm x 20 cm i gr. 10 cm w kolorze szarym i grafitowym, na podsypce cementowo-piaskowej grub. 3 cm

- górna warstwa podbudowy z kruszywa łamanego stabilizowanego mechanicznie frakcji 5/31,5 mm grub. 8 cm

- dolna warstwa podbudowy z kruszywa łamanego stabilizowanego mechanicznie frakcji 31,5/63 mm grub. 15 cm

- warstwa odsączająca z piasku grub. 10 cm.

Opaska dookoła budynku na szer. 40-50 cm ograniczona obrzeżem w kolorze grafitowym gr. 6 cm wyłożona otoczkami w kolorze szarym gr. 10cm ułożonymi na agrowłókninie.

- ogrodzenie nieruchomości

Ogrodzenie w systemie ze stalowych paneli na prefabrykowanej betonowej podmurówce. Długość panelu 2,5m z podwójnych prętów poziomych 15x5 mm i pionowych Ø 5mm wys. 1,60 m, spawanych punktowo, montowanych na systemie słupków Nylofor City i F, powleczonych poliestrem w kolorze grafitowym. W miejscu wskazanym montować bramę rozwierną szerokości 3,0 m oraz furtkę szerokości 1,0m zgodnie z projektem Zagospodarowania Terenu.

- projektowane naziemne zbiorniki gazowe 2700l

We wschodniej części działki należy zlokalizować zbiorniki gazowe w odległościach:

- od projektowanego budynku: 15,00m

- od południowej granicy działki: 3,0m

- miejsca gromadzenia odpadów stałych

We wschodniej części działki nr 132/3 należy wykonać osłonę śmietnikową przeznaczoną na 4 kontenery o pojemności 120l z funkcją segregacji śmieci. Dokładna lokalizacja zgodnie z projektem zagospodarowania terenu w odległości od granicy północne 3,91m. Fundament z bloczków betonowych M6 gr. 25 cm izolowanych w pionie masą asfaltowo kauczukową, w poziomie z 2x papą asfaltową układaną na lepiku bitumicznym, Mury z bloczków gazobetonowych gr. 24 cm wys. 1,8m otynkowane tynkiem fakturowym w kolorze szarym na siatce PCV, mur zakończony obróbką blacharską z blachy stalowej ocynkowanej w kolorze szarym. Utwardzenie wykonać z kostki brukowej w kolorze grafitowym.

5. Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania działki:

POWIERZCHNIA DZIAŁEK : 1 488,00 m²

- działka nr: 195/9: 1 319,00 m²

- działka nr: 132/3: 169,00 m²

ISTNIEJĄCA POWIERZCHNIA ZABUDOWY przeznaczona do rozbiórki : 106,92 m²

PROJEKTOWANA POWIERZCHNIA ZABUDOWY INKUBATORA : 264,21m²

Procent powierzchni zabudowy : 17,76%

PROJEKTOWANE UTWARDZENIE TERENU : 650,00 m²

- kostka brukowa w kolorze grafitowym (parkingi + śmietnik): 84,00 m²

- kostka brukowa w kolorze szarym (droga wewnętrzna): 449,00 m²

- płyta chodnikowa w kolorze szarym (chodniki): 77,00 m²

- opaska wokół budynku, otoczaki w kolorze szarym: 40,00 m²

POWIERZCHNIA ZIELONA: 573,88 m²

Procent powierzchni biologicznie czynnej: 38,57%

6. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego.

Planowana inwestycja znajduje się w strefie B ochrony konserwatorskiej. Projekt budowlano-wykonawczy budynku zostanie uzgodniony z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków Delegatura w Bydgoszczy.

7. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu

Budynek nie spowoduje zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników terenów sąsiednich. Uciążliwość związana z funkcją budynku zamknie się w granicach działki. Inwestycja nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

8. Inwestycja nie znajduje się na terenie szkód górniczych.

Opracowała: